

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦ لسنة ٢٠٠٦

بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٦

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم (٤٢٤) لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل الوزارة .

وعلى القرار الوزارى رقم ١١ لسنة ١٩٩٥ فى شأن تشكيل لجنة لوضع ضوابط تنمية

المساحات المخصصة لشركات التنمية العمرانية ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار الساحل الشمالى الغربى

مجتمعاً عمرانياً جديداً فى تطبيق أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار إليه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٧٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل بالقرار رقم ٦٤ لسنة ١٩٩٧

بتخصيص الأراضى اللازمة لإنشاء مركز مارينا العلمين السياحى ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز القرى السياحية من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دلمار للتنمية السياحية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم لفندق سياحى مع كافة الخدمات الفندقية

وحدات إسكان سياحى بالمنطقة الواقعة خلف ميناء اليخوت الصغيرة شرق المنطقة (١٢)

بمركز مارينا العلمين السياحى بمساحة ١٦,٢ فدان ؛

وعلى المذكرة المعروضة علينا من السادة نواب رئيس الهيئة بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢

بشأن تعديل ضوابط استيفاء مؤشرات الملاءة المالية ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٥

بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

قرار:

- مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة دلمار للتنمية السياحية لإقامة مشروع عمراني متكامل التخطيط والتقسيم لفندق سياحي مع كافة الخدمات الفندقية ووحدات إسكان سياحي بالمنطقة خلف ميناء اليخوت الصغيرة شرق المنطقة (١٢) بمركز مارينا العلمين السياحي بمساحة ١٦,٢ فدان أي ما يعادل ٢٦٨٠٠٠ (فقط ثمانية وستون ألف متر مربع لا غير) .. وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين الخاصة بالمشروع والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء في تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ولا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضي فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع .. وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزاري واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٣ -** تقوم الشركة بتقديم برنامج زمني تفصيلي لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء في التنفيذ وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لاقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٤ -** تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٥ -** تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بموافقة الجمعية العشرية على النماذج المعمارية المعتمدة واستخراج التراخيص اللازمة لها .
- مادة ٦ -** تتعهد الشركة باستكمال سداد المصاريف الإدارية بعد دراستها من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في خلال شهرين من تاريخ انتهاء الدراسة .
- مادة ٧ -** تتعهد الشركة بفتح حساب باسم المشروع بأحد البنوك التجارية وفقاً للصيغة المعتمدة من الهيئة والتي تلتزم فيها الشركة بإيداع كافة متحصلات بيع الوحدات المشتراة بهذا الحساب ، كما تتعهد الشركة بتقديم شهادة ضمان من البنك المفتوح لديه الحساب لكل مشتري من وحدات المشروع مقابل المبالغ المسددة على هذه الوحدات .
- مادة ٨ -** يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .
- مادة ٩ -** ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

مهندس / أحمد المغربي

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر

لشركة دلمار للتنمية السياحية

لإقامة مشروع عمراني متكامل التخطيط والتقسيم لفندق سياحي

مع كافة الخدمات الفندقية ووحدات إسكان سياحي بمساحة ١٦,٢ فدان

بالمنطقة خلف ميناء اليخوت الصغيرة شرق المنطقة (١٢)

بمركز مارينا العلمين السياحي

مساحة المشروع :

إجمالي المساحة المخصصة للمشروع ١٦,٢ فدان بما يعادل ٢٦٨٠٠٠ م^٢ طبقاً للآتي :

إجمالي مسطحات مباني الموتيلاات والأنشطة الترفيهية وملحقاتها ١٥٢٠٠ م^٢ (F.P.)

إجمالي مسطحات الفندق الرئيسي وملحقاته ومباني الإسكان السياحي ١٢٠٠٠ م^٢ (F.P.)

إجمالي مسطحات الممرات والبحيرات وحمامات السباحة والمسطحات الخضراء ٤٠٨٠٠ م^٢

مكونات المشروع :

١ - موتيلاات وأنشطة ترفيهية (غرف فندقية - مول تجاري - دور سينمات - صالات اجتماعات - حمام سباحة مغطى) بارتفاع (أرضي + ٢ دور) بحد أقصى ١٠ م من منسوب الأرض الطبيعية .

٢ - المبنى الرئيسي الخلفي للفندق وملحقاته بارتفاع (أرضي + ٢ دور) بحد أقصى ١٠ م من منسوب الأرض الطبيعية .

٣ - مباني خدمات (S1 , S2) بارتفاع (أرضي + ٢ دور) بحد أقصى ١٠ م من منسوب الأرض الطبيعية .

٤ - مبنى الفندق الرئيسي وملحقاته بارتفاع (أرضي + ١٠ أدوار) من منسوب أرضة الميناء .

٥ - مباني الاستخدام السياحي بارتفاع (بدروم + أرضي + ١٠ أدوار) من منسوب أرضة الميناء .

٦ - ممرات وبحيرات وحمامات سباحة ومسطحات خضراء بإجمالي مسطح ٤٠٨٠٠ م^٢ .

أولاً - الموتيلاات والاتشطة الترفيية :

يتم إقامة مباني ومنشآت الموتيلاات والأنشطة الترفيية والمبنى الرئيسي الخلفى للفندق وملحقاته على مساحة ١٥٢٠٠ م^٢ بما يعادل ٣,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣٪) من إجمالى مسطح المشروع وتتكون من الأجزاء التالية :

١ - مباني الموتيلاات والأنشطة الترفيية (C, A, B, D, E, F, K, L, A', B', E', I', F, D', j) وهى عبارة عن (مول تجارى - سينمات - صالات اجتماعات - غرفة فندقية وملحقاتها) بإجمالى مسطح ١٢١,٩٩٨ م^٢ (F.P.) . بما يعادل ٢,٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٨٪) من إجمالى مسطح المشروع .

٢ - المبنى الرئيسي الخلفى للفندق وملحقاته :

يتم إقامة المبنى الرئيسي الخلفى للفندق وملحقاته بإجمالى مسطح ٢٢٦٨,٨٨ م^٢ (F.P.) بما يعادل ٥٤,٥٤ فدان وتمثل (٣,٣٪) من إجمالى مسطح المشروع .

٣ - الخدمات (S1, S2) وهى عبارة عن غرف طلبات مياه وحريق ومغسلة وغلاية بمسطح ٩٣٣ م^٢ (F.P.) .

الارتفاعات :

الارتفاع المسموح به لجميع مباني ومنشآت الموتيلاات والأنشطة الترفيية بالبند « ١ ، ٢ ، ٣ » (دور أرضى + دورين) وبحد أقصى ١٠ أمتار من منسوب الأرض الطبيعية .

ثانياً - المبنى الرئيسي للفندق وملحقاته :

يتم إقامة المبنى الرئيسي للفندق وملحقاته على مساحة ١٦٣٨,٠٦٨ م^٢ (F. P.) بما يعادل ٣٩,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مسطح المشروع .

الارتفاع :

يبلغ ارتفاع المبنى الرئيسي للفندق (أرضى + ١٠ أدوار) من منسوب أرضفة الميناء .

ثالثاً - مباني الإسكان السياحي والخدمات الملحقة بها:

يتم إقامة مباني الإسكان السياحي والخدمات الملحقة بها على مساحة ٩٣١, ٣٦١ م^٢ بما يعادل ٢, ٤٧ فدان ويمثل نسبة (١٥٪) من إجمالي مسطح المشروع، وطبقاً للموضح فيما يلي :

(أ) مباني الإسكان السياحي وتكون من الآتي :

. مباني الأبراج (١-٩) .

. مباني T1 .

. مباني T2, T3 .

(ب) النماذج المستخدمة بمباني الإسكان السياحي :

تتكون من عدد (٧) نماذج يتراوح مسطح النماذج من ٢٤٠ م^٢ - ١١٠ م^٢ .

إجمالي عدد الوحدات من مباني الإسكان السياحي ١١٧٩ وحدة .

إجمالي مسطح الوحدات للإسكان السياحي بالأدوار ٨٤٦٦٦ م^٢ .

(ج) مسطحات الخدمات وهي عبارة عن (المصاعد والسلالم والممرات) وخدمات تجارية

بالدور الأرضي طبقاً للتالي :

إجمالي مسطح الخدمات بالدور الأرضي ٥٢٤٦ م^٢ .

إجمالي مسطح خدمات بالدور المتكرر ٢٤٠٧ م^٢ × ١٠ أدوار .

إجمالي مسطح الخدمات بالأدوار = ٢٩٣١٦ م^٢ .

الإجمالي العام للمساحات (الإسكان السياحي + الخدمات) بالأدوار ١١٣٩٨٢ م^٢ ،
طبقاً للموضح بالجدول التالي :

جدول مساحات وأعداد وحدات الإسكان السياحي

المسطح السكنى السياحي			إجمالي عدد الوحدات	التكرار		البيان		
الإجمالي	المتكرر	الأرضى		متكرر	أرضى	المسطح للمنموذج (م ^٢)	النموذج	المبنى
٦٨٦	-	٦٨٦	٧	-	٧	٩٨	١	الأبراج من ١ - ٥
٤٦١٥٠	٤٢٢٥٠	٣٩٠٠	٧١٠	١٠ × ٦٥	٦٠	٦٥	٢	
٧٧٠٠	٧٧٠٠	-	٧٠	١٠ × ٧	-	١١٠	٣	
٢٧٥٠	٢٥٠٠	٢٥٠	٥٥	١٠ × ٥	٥	٥٠	٤	
٣٠٨٠	٢٨٠٠	٢٨٠	٧٧	١٠ × ٧	٧	٤٠	٥	
٦٧٠٠	٦٧٠٠	-	١٠٠	١٠ × ١٠	-	٦٧	T1	T1
١٧٦٠٠	١٧٦٠٠	-	١٦٠	١٠ × ١٦	-	١١٠	T2, T3	T2, T3
٨٤٦٦٦	٧٩٥٥٠	٥١١٦	١١٧٩	١٠ × ١١٠	٧٩	إجمالي الإسكان السياحي		

جدول خدمات الإسكان السياحي

إجمالي	متكرر	أرضى	الخدمات (ممرات + مصاعد + سلالم) بالإضافة إلى تجارى بالدور الأرضى
٢٩٣١٦	١٠ × ٢٤٠٧	٥٢٤٦	

١١٣٩٨٢			الإجمالي العام (الإسكان السياحي + الخدمات) بالأدوار
--------	--	--	---

الارتفاع :

بدروم (جراج) + أرضى + ١٠ أدوار علوية من منسوب أرضفة الميناء .

ملحوظة :

سيتم استصدار تراخيص البناء طبقاً لموافقة القوات المسلحة رقم قيد ١٤/١٦/١٣/٢٧/ج/١٤

بتاريخ ٢٠٠٦/١/٩ ، وفى حالة موافقة القوات المسلحة لزيادة الارتفاع سيتم استكمال

استصدار التراخيص طبقاً للارتفاعات المحددة بالجدول عليه .

رابعاً - الجراجات :

ويسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم كجراج يبدأ من منسوب الصفر المعماري حتى ثلاثة أمتار ونصف فوق منسوب الصفر فى الأجزاء التى لم يشملها البناء بالمرحلة الأولى بدون مسئولية جهاز القرى السياحية توصيل المرافق لدور البدروم (منسوب الصفر هو منسوب أرصفة ميناء اليخوت الصغيرة) ، بإجمالى مسطح ١٢٣, ٢٣١٤٨٤م^٢ طبقاً للموضع فيما يلى :

- ١ - جراج داخلى G1 بإجمالى مسطح ٧٠٥, ١٢٥٨٤م^٢ .
- ٢ - جراج أسفل الأبراج (١-٩) بإجمالى مسطح ٢٢٨, ٢٧٥٥٧م^٢ .
- ٣ - جراج خارجى G2 بإجمالى مسطح ١٩, ١١٣٤٢م^٢ .

الردود :

يراعى ترك مسافة لا تقل عن ٣م ردود من الحدود الخارجية للأرض و ١٠ أمتار من الحد البحرى ناحية الميناء كحرم لا يجوز البناء عليه .

يجب توفير مواقف انتظار سيارات بعدد مناسب داخل حدود الأرض

طبقاً للمعدلات الآتية :

سيارة / ٥٠م^٢ من مباني الخدمات بالإضافة إلى سيارة/غرفة فندقية .

الاشتراطات العامة

- ١ - يراعى ترك مسافة ٣م من جميع الحدود الخارجية للأرض وترك مسافة ١٠م من الحد البحرى ناحية الميناء كحرم لا يجوز البناء عليه .
- ٢ - يتم إقامة مبانى المشروع بالكامل على مساحة (٤٠٪) (F. P.) من كامل مساحة الأرض المخصصة للمشروع وطبقاً للشروط البنائية والتخطيط المعتمد .
- ٣ - يتم إقامة مبانى الموتيلاات والأنشطة الترفيهية ومبنى الفندق الرئيسى الخلفى وملحقاته على مساحة ١٥٢٠٠م^٢ (F. P.) طبقاً للشروط البنائية والتخطيط المعتمد .
- ٤ - يتم إقامة مبنى الفندق الرئيسى وملحقاته ومبانى الإسكان السياحى على مساحة ١٢٠٠٠م^٢ (F. P.) كحد أقصى طبقاً للشروط البنائية والتخطيط المعتمد .
- ٥ - يبلغ أقصى ارتفاع مبانى الوحدات الفندقية (أرضى + ٢ دور) ويحد أقصى ١٠ أمتار مقاسة من منسوب الأرض الطبيعية .
- ٦ - يبلغ الارتفاع لمبانى الإسكان السياحى ومبنى الفندق الرئيسى (بدروم + أرضى + ١٠ أدوار علوية) من منسوب أرصفة ميناء اليخوت الصغيرة ، وسيتم استصدار تراخيص البناء طبقاً لموافقة القسوات المسلحة رقم قيد ١٤/١٦/١٣/٢٧/ج/١٤ بتاريخ ٢٠٠٦/١/٩ لحين قيام الشركة بموافاة الجهاز بموافقة الجهات المعنية لزيادة الارتفاع طبقاً للمحدد بعاليه .
- ٧ - ويسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم كجراج فى الأجزاء التى لم يشملها البناء بالمرحلة الأولى يبدأ من منسوب الصفر المعمارى حتى ثلاثة أمتار ونصف فوق منسوب الصفر بدون مسئولية جهاز القرى السياحية توصيل المرافق لدور البدروم (منسوب الصفر هو منسوب أرصفة ميناء اليخوت الصغيرة) .
- ٨ - لا يجوز استغلال الممرات الخارجية والمسطحات الخضراء إلا فى الأغراض المخصصة لها .

- ٩ - غرف الأسطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير الأماكن اللازمة لإدخال الطاقة الكهربائية والمياه والصرف داخل حدود أرض المشروع (غرف - محولات - خزانات - بيارات - ... إلخ) .
- ١١ - صرف المباني تصرف على الشبكة العمومية لمركز مارينا العلمين ، ولا يسمح بالصرف في البحيرة .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة وجهاز القرى السياحية مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز القرى السياحية .

- ١٦ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من جهاز القرى السياحية .
- ١٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (١٢-١٣-١٤) .
- ١٨ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٩ - تلتزم الشركة بضرورة استيفاء المشروع والأنشطة المزمع إقامتها وتشغيلها الاشتراطات الخاصة بوزارة السياحة وكذا الحصول على ما قد يكون لازماً من موافقات خاصة بالارتفاع أو التراخيص أو خلافه مما تختص بإصداره جهات أخرى فيما يتعلق بتنفيذ المشروع أو إدارته وتشغيله وما إلى ذلك .
- ٢٠ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بعدد مناسب داخل حدود الأرض طبقاً للمعدلات (بواقع سيارة/ ٢٥٠م^٢ من مباني الخدمات وبواقع سيارة/غرفة فندقية) وذلك لمشروع الفندق (وبواقع سيارة/وحدة من الإسكان السياحي كحد أدنى بالمناطق المخصصة للإسكان السياحي) .

طرف ثان

طرف أول

م/ نور الدين مصطفى محمد سليم

(إمضاء)

الأرض المخصصة لإقامة مشروع فندق سياحي
مع كافة الخدمات الفندقية و وحدات إسكان سياحي
بمساحة ٦٨٠٠٠,٠٠ متر مربع بالمنطقة خلف ميناء اليخوت الصغيرة
شرق المنطقة (١٢) بمركز مارينا العلمين السياحي

